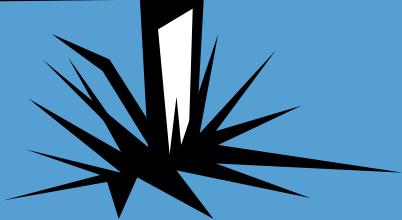


麻塞.塞州消費者指南

在麻塞诸塞州購買和出售房屋指南



Massachusetts Association of REALTORS®
Massachusetts Office of Consumer Affairs
& Business Regulation

Chinese

前言

購買或出售房屋是一個人在一生中進行的最大的交易之一。在多年的計劃和儲蓄之後，一位買家開始了尋找自己夢寐以求的住宅的過程。這樣的尋找過程既是一次挑戰，也是一次機會。來自一位合格的房地.仲介人的.助能將紛繁複雜的談判轉換成對買家和賣家都最富有收穫的事情。出於為消費者服務的目的，本手冊供購房和售房的公.使用，同時也體現了麻塞諸塞州REALTORS®為聯邦公民創造更多擁有自己的 房屋的機會的不懈努力。

欲瞭解有關購房和售房過程的資訊，我們誠邀消費者流覽麻塞.塞州REALTORS®協 會(MAR)網站的對外部分，即www.marealtor.com。欲購買和出售住宅不動.的買方和 賣方可在此網站瞭解到有關的社區概況和實際資訊以及指南。

房地.仲介人的作用

獨家房源協議

儘管不動.的業主可以給仲介人多種不同類型的房源，但在麻塞.塞州最普遍的則是「專賣權」協議。按照「專賣權」協議，如果不動.被任何人（包括完全通過賣主自身的努力而找到買家）售出，房源仲介人均有權得到一筆專業服務費。



drawing by C. Lock

多家房源服務

當一位買家與參與多家房源服務(MLS)的房地仲介人協作時，該仲介人能向買主展示列於MLS上的任一不動，即使該不動或許已由別的仲介公司列出。

仲介公司關係

無論你是買家還是賣家，你能自由決定是否聽取你自己的仲介人提出的建議、幫助和是否讓他代表你。除非你已經與你的仲介人簽訂合同，讓其代表你，否則請不要想當然地認為仲介人會代表你辦事。如果你是賣方，你可授權讓你的房源仲介人與其他公司的仲介人合作，幫助你出售你的不動產。這些合作仲介人可以是代表賣方的子仲介人或買方的仲介人。賣方通過授權讓一位房源仲介人補償成功地找到買方的合作仲介人，其不動產則能夠得到更廣泛的曝光度。如果.是買方，你則有與賣方仲介人或買方仲介人進行合作的選擇，主要看你想何種類型的服務以及何種補償仲介人的方式。代表買方並向該買家展示列於自己公司的不動產的仲介人被稱為「雙重仲介人」。倘若買方和賣方均已給予了知情許可，雙重仲介公司則是可許的。持有房地產營業執照的人應負的責任並不能免除消費者應保護自身利益的責任。如果在法律、稅收、保險或其他領域需要有關的建議，則應徵求在這些領域內的專業人士。

「房地產仲介人和銷售人員註冊管理局」的規定要求在討論一個不動產交易的首次私人會議上，賣方和買方應該得到一份房地產仲介人和仲介公司關係的書面通知。買方和賣方需要在該通知的收訖書上簽字。

房地產仲介人並非檢察員， 並不能保證不動產的狀況

房地產仲介人並未在結構、電力、管道、廢水及其他住宅或土地的問題方面受過培訓，因此他們並不能保證他們出售的不動產的產況。大致地說，仲介人沒有義務檢查不動產的缺陷、也沒有義務驗證賣主、市轄部門或其他可靠來源所提供的資訊的真實性。很自然地，房地產仲介人不可能「有意地（誤解）任何實質性事實」(**MGL c. 112 節87AAA(a)**)。仲介人對於在不知情的情況下將可靠來源所提供的資訊傳達給買方不承擔任何責任，即使在後來證明該資訊有訛。為買方提供律師、會計或其他專業人員姓名並不能自動保證這些專業人士報告的準確性。自2001年5月1日以來，本聯邦要求住宅檢員必須有執照營業，同時購有誤差與遺漏保險。本州的專業註冊局備有所有有照經營的住宅檢員的完整名單。

賣方的權利和責任

接受房源條款的權利

賣方有決定房源價錢的對權利。房地產仲介人可以提出「有價的意見」，以助賣方決定價錢。仲介人也可出於任何合法原因拒接受房源。

得到所有購買意向的權利

根據法律規定，房地產仲介人必須向賣方彙報所有的購買意向。「麻塞諸塞州房地產仲介人和銷售人員註冊管理局」規定此彙報責任是持續的，直到協議書被簽署為止。通常，除非是另有協定，在接受了一個購買意向後，房地產仲介人將不會再去尋找買方或繼續帶人參觀該不動產。即使買方提出的購買價是賣方提出的全價，買方通常也不能要求賣方接受，因為所列的房源價是作為招標邀請而提出的。

賣方對不動產狀況所負責任的性質

每位賣家有責任對所有不動產資訊的請求進行全面和準確地答復，這項責任不論是由潛在的買家直接還是房地產仲介人依次將有關資訊轉達給潛在買家均適用。誤導性回答或半真半假的資訊均屬不當行徑。如果賣方對有關資訊沒有把握，賣方則不應做出任何猜測，而應該先求證有關資訊。否則，買方可能會被誤導。在適合情況下，賣方可能會被要求提供是否存在含鉛油漆或尿素甲醛泡沫絕緣材料的資訊。

淨化系統和化便池

麻塞諸塞州環境保護規則要求設有一個淨化系統、化便池或其他個人廢物處理系統的不動產應在出售前的兩（2）年（如果每年至少用一次，則是三（3）年）或者出售後的六（6）個月（如果售前檢查因天氣情況所阻）之內接受檢查。僅有經資格認證的檢查員和土壤評估員可以進行這樣的檢查。一旦某個系統未通過檢查，買方和賣方可以就誰支付系統維修或更換費用進行協商，或者如果出售協議包括應急計劃，買方則可決定是否撤銷合約。一個系統通過了第5條款的檢查的事實並不保證該系統將持續正常運作，即使一個保修妥善的系統的平均壽命或許也都只有15年至20年。

煙霧探測器證書

麻塞諸塞州法律要求所有的居民建築在出售之際必須裝有通過審查的煙霧探測器。當地的消防部將簽發一份證書以證明有關建築遵循了有關法規。

買方的權利及責任

不動產的狀況

買方可自願聘請一位專業的住宅檢查員、含鉛油漆檢查員、白蟻/害蟲檢查員、廢水/污水系統檢查員、工程師或其他方面的專家評估不動產，以此作為購買意向的條件。麻塞塞州法律並不自動地給予買方對住宅進行檢查的權利。

然而，在簽署第一份書面購買合同時，您將得到一份標題為「住宅檢查消費者須知」的文件。如果買方希望購買的必要性需視檢查而定，買方則應該將做好準備接受檢查的要求列在購買意向條件內。買方或許也希望能夠檢查公共記錄以驗證有關稅收或估價、分區以及修繕工作史的資訊。

含鉛油漆、危險或毒性材料

在購買任何不動產時，買方或許希望進行特殊測試以決定是否存在毒性或危險材料，包括含鉛油漆、氡、空浮石棉或漏油情況等。在合適情況下，公共健康部有關含鉛油漆的資料將被提供給您。

對於建於1978年以前的住宅，麻塞塞州和聯邦法律規定買方應該得到長達10天的期限，以檢查不動產內是否存在含鉛油漆的權利，然而這項權利可被豁免。高鉛含量可破壞兒童的大腦或造成其他嚴重的傷害。麻塞塞州法律並不禁止出售含鉛或其他潛在危險物質的不動產。

公平住房法律

州和聯邦法律規定房地產仲介人和賣方在進行不動產交易時，不論對方的種族、宗教信仰、膚色、原國籍、性別、性取向、年齡、基因情況、祖先、婚姻狀況、有無孩子、兵役/榮軍待遇或接受公共援助或身體或精神殘障等情況，均必須平等地對待每一方。如果您認為您或許受到了非法的歧視，請與麻塞諸塞州反歧視委員會聯絡。

對交易的法律規定

合同要求

購買房地產的合同通常均必須以書面的形式、簽名之後才生效。買方簽署的、包括所有基本條款、同時得到賣方的同意並簽字後的意向書能構成具有約束力的合同。一份由賣方提出的書面答復書A在得到買方的書面同意後也能構成具有約束力的協議。很多房地產仲介人備有這樣的協定，以供客另和顧客使用。通常，在接受了提議之後，買方和賣方將簽署一份更詳細的協定（稱為「購買和出售協議」P&S）。然後，P&S 將取代在這之前所簽署的協定。如果您對任何提議協議書內列出的風險和責任不肯定的話，您應該與一位合格的律師聯絡，請求他/她的幫助。

買方的押金

在提出報價時，為了表明買方的誠意，讓買方交押金或約束金是常規。儘管押金的金額是可以協商的，但通常是購買價的5%-10%。通常，這筆押金是作為暨代款項而被保管著，直到賣方同意了買方的報價後才會存入有關帳戶。

按揭和融資應急計劃

如果為了購房，買主將有必要獲得金融機構的融資，買方則必須遵循借貸方的指導方針，以便得到一筆貸款。一攬子貸款計劃、按揭利息率、分數點（預付利息或行政費）和條款因不同的金融機構而各異，並將不時被調整。如果在購房時需要金融機構的融資，買方或許希望根據獲得的按揭承諾的情況而在某個特定的時限內提出一個意向作為應急計劃。嚴格、仔細地遵守按揭應急計劃裏的條款是至關重要的。

產權檢查和產權保險

大多數的銀行和按揭借貸方要求對賣方的不動產產權進行檢查，以決定該不動產是否可在市場上出售、是否將為其借出的貸款提供足夠的安全性。借貸方通常要求產權保險額須達到貸款額，同時，為了保護買方支出的購買價，額外支付一定的費用則可購買到產權保險。

其他資訊

分區和建築法規遵循情況

分區意為當地市或鎮對使用某個特別不動產的管理權利，這可包括住宅、商業或工業地段的使用；某個地段或最窄的地段面積上可以安排的居住單元數目；臨街面的最小面積；建築物離街道、地段的側面界或地段的後面界的最短距離。在建造時符合分區規定的建築可能會在現有的分區規定下成為「祖父級」，而那些在建造時即不符合分區規定的建築通常需要從市或鎮處得到一份「變異證」，以讓建築的分區合法化。

在宣傳一些房屋時，常常會提到這些房屋內另有公寓。這樣的公寓可被稱為「姻親」公寓、「互惠」套房或其他的名稱。通常，這指的是一個改建的，以便可增建一個獨立居住單元的建築。買方可向市或鎮查詢，以決定這樣的使用是否業已得到有關方面的同意。



REALTOR®是什麼樣的人？



所有有照營業的房地產仲介人都應該以公平、專業以及符合職業道德的方式工作。然而，並非所有的房地產仲介人都 是REALTORS®。屬於REALTORS®的房地產仲介人遵循國家職業道德規範。這樣的規範有助於保證所有REALTORS®的公平性、尊嚴和職業道德。另外，他們也是麻塞諸塞州REALTORS®協會（一個由來自于麻塞諸塞州的每個市鎮的房地產專業人士組成的商會）的會員。

REALTORS®也擁有來自諸如「研究REALTORS®院」（Graduate REALTORS® Institute，GRI）、「資格認證的住宅專家(CRS)」和「資格認證的買方代表(CBR)」的專業資歷，表明他們接受的額外的行業培訓或在房地產業的一個特殊領域內的集中經驗。

注意

本手冊的使用是自願的，由麻塞諸塞州REALTORS®協會成員分發。分發不是必須的，而完全是自願。本手冊內的資訊既不構成律師-客另關係，也不能替代與合格的房地產律師的諮詢內容。在所有的交易中，可能會有您需要承擔的其他責任以及您希望採取的、保護自己利益的其他措施。就具體的任一交易，您均應該向律師諮詢，徵求他們的法律建議。

其他參考資源

消費者指南

銀行銷售保險
首次購房者指南*
房屋修繕
房東權利及責任*
偽劣商品賠還法
管理信貸和債務
新及租賃車輛檸檬法
購物權
小索賠法庭
房客權利和責任
消費者第5條事實
30日申索信
舊車保修法

消費者事實資料庫

自動車輛維修權利
信用卡秘密
讓健康俱樂部為您效勞
阻止垃圾信件、電話和電子郵件
在經濟身份盜用中勝出

消費者熱線

(617) 973-8787
免費電話：(888) 283-3757

網上資源中心

<http://www.state.ma.us/consumer>

電子郵件信箱

consumer@state.ma.us
info@marealtors.com

本印刷品提供有關麻省消費者問題和程式的 basic 資訊，目的不在於具體地解決所有的問題，消費者被鼓勵直接與律師或有關機構聯絡，尋求進一步的指導。

印刷於回收紙張：*

MASSACHUSETTS
ASSOCIATION
of REALTORS®



256 Second Avenue
Waltham, MA 02451
(781)890-3700
www.marealtor.com

麻省消費者事務及商業規則辦公室
(Massachusetts Office of Consumer Affairs & Business Regulation)
10 Park Plaza
Suite 5170
Boston, MA 02116
(617) 973-8787

Mitt Romney
州長

Kerry Healey
副州長

Beth Lindstrom
主任

特別感謝 Robert S. Kutner, Esq., Casner & Edwards, Boston。感謝他們為本出版物提供的編輯工作。



256 Second Ave
Waltham, MA 02451

Visit us on the Web at www.marealtor.com